

## 1 RAZLOGI ZA PRIPRAVO OPPN

Z odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žužemberk, Uradni list RS, št. 55/14 in 135/22 (v nadaljevanju OPN) je za potrebe ureditve rekreativno turističnega parka predvidena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta. Območje urejanja, z oznako OPPN 50-08: Rekreativno turistični park Žužemberk Loka, se nahaja v osrednjem delu Žužemberka, na levem bregu reke Krke. Predmetni OPPN (v nadaljevanju tudi OPPN) predstavlja delni OPPN območja OPPN 50-08 iz katerega je izvzet južni del ter se imenuje Občinski podrobni prostorski načrt Rekreativno turistični park Žužemberk (severni del).

Interes Občine Žužemberk je, da se območje OPPN kvalitetno nadgradi in preuredi s potrebnimi in primernimi vsebinami za šport, rekreacijo in turizem, ob upoštevanju glavnega motiva reke Krke. Občina je v letu 2017 pričela z aktivnostmi izdelave OPPN, da se za območje Loke, kot območje imenujejo domačini, določijo pogoji za urbanistične in arhitekturne ureditve, umestitev posameznih programov, površin za umestitev objektov ter za organizacijo prometnih in ostalih infrastrukturnih ureditev.

Z urejanjem območja Loke bo občina aktivirala razvojni potencial ob Krki, sanirala konflikte v urbanem prostoru, razvijala prepoznavne kakovosti v prostoru, spodbujala razvoj sonaravnega turizma s posodobitvijo in dograditvijo turistične infrastrukture. Izboljšane bodo razmere za športno vadbo in rekreacijo občanov in ostalih obiskovalcev. Ob Krki se bo uredila turistična infrastruktura s kopališči, čolnišči ter za potrebe nastanitvenih kapacitet na severu uredilo postajališče za avtodome (v nadaljevanju PZA). Park Loka se v glavnem ureja kot zelena parkovna površina pri čemer se bodo v čim večji možni meri ohranjali kvalitetni naravni elementi, kot so drevoredi, posamezne zelene ureditve, označevalna samostojna drevesa ipd.

Omejitev pri načrtovanju oz. razvoju dejavnosti predstavljajo poplave, saj se območje urejanja skoraj v celoti nahaja znotraj pogostih poplav, pri čemer je večji del zajet v razred velike in srednje poplavne nevarnosti. Z OPPN se tako načrtujejo tudi protipoplavni ukrepi, ki bodo pred poplavami zaščitili območje, kjer se načrtuje PZA. S tem namenom je bila izdelana študija: Hidrološko hidravlično poročilo za območje Loke v Žužemberku (parking za avtodome), IZVO-R, projektiranje in inženiring d.o.o., Ljubljana, marec 2021 (v nadaljevanju tudi HH študija).

## 2 ZAČETEK POSTOPKA IN PRIPRAVA OPPN

Postopek priprave je bil pričet s sprejetjem **Sklepa o začetku priprave OPPN (Uradni list RS, št. 12/17 dne 8.3.2017)**.

Na **osnutek OPPN (maj 2017)**, ki je bil izdelan na osnovi programskih izhodišč Občine ter pripomb ostale zainteresirane javnosti, so bile pridobljene smernice nosilcev urejanja prostora.

**Z odločbo št. 35409-141/2017/7 z dne 21.9.2017** je MOP odločil, da **je za OPPN potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje**. Za potrebe izdelave okoljskega poročila je Občina izbrala podjetje Okoljske in prostorske študije, Lučka, Vanja Šendlinger s.p..

V fazi izdelave dopolnjenega osnutka je Občina za potrebe zmanjšanja poplavnega razreda na območju PZA naročila **izdelavo hidrološko hidravlične študije (v nadaljevanju HHŠ),** ki jo je izdelalo podjetje IZVO-R, projektiranje in inženiring d.o.o, Ljubljana (**marec 2021**). Izdelava HHŠ je potrebna, saj načrtovane rešitve PZA, ki so za Občino izrednega pomena, posežejo na poplavno območje oz. na razred srednje poplavne nevarnosti. S HHŠ so predlagani protipoplavni ukrepi, ki omogočajo umestitev PZA izven poplavnega območja (Q500).

**Dopolnjeni osnutek OPPN (marec 2022)** je izdelan na podlagi usmeritev nosilcev urejanja prostora, HHŠ ter omilitvenih ukrepov iz okoljskega poročila (Okoljsko poročilo za Občinski podrobni prostorski načrt za rekreativno turistični park Žužemberk (severni del), št. 08/18; LUČKA, Okoljske in prostorske študije, Vanja Šendlinger s.p., lg, junij 2022)

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje je v **septembru 2022** izdalo **mnenje o ustreznosti okoljskega poročila in sprejemljivosti vplivov izvedbe plana na okolje**, št. 35409-359/2022-2550-8, z dne 8.9.2022.

Dopolnjeni osnutek OPPN in Okoljsko poročilo za OPPN sta bila **javno razgrnjena** za 30 dni, od **23.9.2022 do 24.10.2022, 11.10.2022** pa je bila izvedla javna obravnava. V času javne razgrnitve ni bilo podanih nikakršnih pripomb in/ali predlogov, zato se do pripomb ni bilo potrebno opredeliti. Dopolnjen osnutek je bil v oktobru 2022 predstavljen svetnikom na seji Občinskega sveta (prva obravnava).

Na **predlog (oktober 2022)** nosilci urejanja prostora podajo pozitivna mnenja, v **aprilu 2023** MOP izda **odločbo o sprejemljivosti plana**, št. 35409-359/2022-2550-15, dne 11.4.2023.

Na podlagi pridobljenih mnenj NUP in odločbe MOP je **Usklajen predlog (marec 2023)** pripravljen za obravnavo in sprejem na seji Občinskega sveta.

### 3 IZHODIŠČA ZA NAČRTOVANJE OPPN

#### Izhodišča iz OPN Občine Žužemberk:

- Vzpostavitev celovitega športno rekreativnega in turističnega središča ob Krki, kjer se vsebinsko in ureditveno reafirmira osnovni motiv reke Krka in zelenih obrežij.
- Športno rekreativne vsebine naj se omogočijo s subtilnimi prostorskimi intervencijami oziroma ureditvami v zunanjem prostoru (brez stavb, brez izrazitih mrež ipd., vendar z urejenimi dostopi do reke in vstopi vanjo).
- Zunanji športno rekreativni prostor naj bo hkrati tudi prijeten ambient- pretežno zeleni javni prostor- park. Pretežna površina naj bo brez drevja in grmičevja- ta naj se načeloma oblikujejo v gručah, le v obvodnem svetu.
- Parkirne površine se uredijo za dostavo in nujne potrebe glede na prostorske možnosti. Za potrebe, ki presegajo zmogljivost prostora, se parkirišča zagotavljajo izven območja urejanja v sklopu drugih javnih parkirnih površin Žužemberka.
- Uredi se primerno odvajanje odpadnih vod iz objektov (priklop na kanalizacijo ali nepropustna greznica).

- V času kopalne sezone je dopustna postavitev začasnih objektov - lesenih miz, klopi, prenosnih sanitarij ipd. z obveznim zastorom iz naravnih materialov, ki se po sezoni odstranijo.
- Na območju ni dopustna gradnja stavb in spreminjanje kote terena, razen zaradi izvedbe protipoplavnih ukrepov, skladno s HHŠ.
- Dopustna je ureditev začasnih privezov. Vstopna in izstopna mesta za kopalce in za čolne in privezi naj se prvenstveno uredi na že obstoječih dostopih do vode in ne kot nov poseg v brežino - ureditev naj v čim manjši meri posega v konfiguracijo brežine in dno struge in se izvede v skladu z gradbenimi predpisi in s predpisi o ohranjanju narave.
- Dostop do območja je po obstoječih poteh.
- Območja se ne ograjuje.

#### Programska izhodišča Občine Žužemberk in ostalih deležnikov:

- Na območju naj se v čim večji možni meri, na istih lokacijah, ohranjajo obstoječe ureditve in objekti (igrišče za odbojko na mivki, kozolec na severovzhodu območja, otroška igrala itn.), če so dimenzijsko in oblikovno ustrezni. Ohranja naj se tudi obstoječa zelena struktura v čim večji možni meri.
- Znotraj OPPN naj se smiselno umestijo: nogometno igrišče (mali nogomet po specifikaciji nogometne zveze Slovenije), lokacija za avtodome (cca 12-15 avtomoblov), pri čemer naj se predvidijo tudi spremljajoči objekti (info točka, sanitarni voz, slačilnice, sezonski gostinski lokal ipd.). Preuči se tudi možnost umestitve kampa za šotore, ob Krki pa ureditev kopališč s pomoli.
- Upoštevajo naj se pobude lastnikov zemljišč, predvsem na območju obstoječe pozidave (centralne dejavnosti) ter obstoječe lastništvo.

#### Splošna izhodišča:

- Rešitve je potrebno podati tako, da bo možna fazna izvedba posameznih zaključenih celot – tako v funkcionalnem kakor tudi v oblikovnem smislu. Še posebej naj se, glede programov v prihodnosti, fazno opredeli območje centralnih dejavnosti na severozahodni strani. V prvi fazi naj se opredelijo pogoji za obstoječe objekte in dejavnosti, v nadaljnjih fazah pa se lahko načrtujejo novi programi skladni z vsebino celotnega območja.
- Prostorske ureditve naj sledijo naravnim danostim v prostoru in izhajajo iz obstoječega stanja ter ne poslabšujejo vplivov na okolje. Mikrourbana oprema naj bo oblikovno poenotena za celotno območje, pri oblikovanju objektov se upošteva namembnost in značilnost lokacije območja.
- Območje naj se naveže na obstoječe naravne in kulturne ter turistične znamenitosti Žužemberka.
- Pri načrtovanju je potrebno upoštevati prisotnost obstoječe prometne in komunalno - energetske infrastrukture v tem in nekoliko širšem prostoru.

#### Pomembnejša izhodišča nosilcev urejanja prostora:

##### - Poplavnost območja:

- Načrtovane rešitve naj bodo vsaj 15m stran od reke Krke in vsaj 5m od meje vodnega zemljišča.
- Pri načrtovanju ureditev je glede poplavne varnosti potrebno upoštevati izhodišča in zaključke hidrološke študije: Karte poplavne nevarnosti ter karte razredov poplavne

nevarnosti za posamezna območja občine Žužemberk, IZVO-R, projektiranje in inženiring d.o.o., Ljubljana, julij 2012.

- S HH elaboratom se predlaga takšne rešitve, ki omogočajo umestitev PZA izven poplavnega območja (Q500).

- Varstvo naravnih vrednot:

- Na območju naj se ne spreminja reliefa, terena naj se ne nasipava ali pogloblja, razen zaradi izvedbe protipoplavnih ukrepov, skladno s HHŠ.
- Vzдолž območja za rekreacijo naj se ohranja naravno dno in brežina reke, katero naj se ne utrjuje in naj ostane v travnati izvedbi.
- Izvedeta naj se max. dva pomola pritrjena na obrežje, brez sidranja v dno reke.
- Novih oskrbnih objektov naj se ne gardi, razen na območju PZA.
- Na območju manjših vodotokov v UE2b in UE4 se uredijo struge, brežine pa se povrnejo v prvotno stanje, kjer je to potrebno. Do vodotokov se lahko omogoči dostop. Vodotokov naj se ne zasipava ali nadkriva.

## **4 OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN**

### **4.1 Območje urejanja**

Območje Rekreativno turističnega parka, ki ga domačini poimenujejo tudi Loka, se nahaja v osrednjem delu naselja Žužemberk, ob reki Krki. Severozahodno od območja Loke na vzpetini stoji grad, zahodno pa poteka most preko reke Krke. Severni rob območja poteka po robu zelene brežine pod lokalno cesto LC 289021 Prevole – Žužemberk. Južni in vzhodni rob sta definirana z reko Krko.

Predmetni OPPN (območje urejanja) obsega naslednje EUP ali njihove dele s PNRP:

- ŽU45.ppn – severozahodni del, CU;
- ŽU68.zsr, ZS - osrednji del in PC – severni del;
- KGV, VC.

Območje urejanja, v velikosti, približno 3,2 ha, obsega zemljišča s parc. številkami: \*105, 214, 215, 377, 376, 366/21, 366/19, 366/120, 366/16, 366/54, 366/15, \*104, 216/2, \*102, 216/1, 217/1, 1985, 366/74, 366/75, 1969 (cesta-most in reka) - del, vse k.o. Žužemberk.

### **4.2 Namembnost območja**

Območje Loke se s primerno vsebino celovito uredi oz. preuredi v športno rekreativno in turistično središče ob reki Krki, kjer se kot osnovni motiv vsebinsko in ureditveno promovira reka Krka z zelenimi obrežji. V severozahodnem delu OPPN se ohranja bivanje in predvidi razvoj terciarnih dejavnosti (trgovina, turizem, gostinstvo ipd.).

### **4.3 Zasnova območja in ureditvene enote**

Obstoječe ureditve in stavbna struktura, ki so ponekod v slabem gradbenem stanju, niso v celoti usklajene z namembnostjo območja ter kot take poslabšujejo vizualno sliko območja. Kljub temu pa prostor že nakazuje vzpostavitev celovitega športno rekreativnega in turističnega središča, kjer je osnovni motiv reka Krka s svojim zelenim obrežjem.

Zasnova območja temelji na preureditvi in nadgradnji obstoječe vsebine ter povezovanju obstoječih in predvidenih ureditev v smiselno urejeno celoto, vključno z izvedbo protipoplavnih ukrepov.

Z urejanjem območja Loke bo aktiviran razvojni potencial ob Krki, sanirani konflikti v urbanem prostoru, razvijale se bodo prepoznavne kakovosti v prostoru, spodbujal razvoj sonaravnega turizma s posodobitvijo in dograditvijo turistične infrastrukture. Izboljšane bodo razmere za športno vadbo in rekreacijo občanov in ostalih obiskovalcev. Ob Krki se bo uredila turistična infrastruktura s kopališči, čolnišči ter za potrebe nastanitvenih kapacitet na severu uredilo postajališče za avtodome (PZA). Park Loka se v glavnem ureja kot zelena parkovna površina pri čemer se bodo v čim večji možni meri ohranjali kvalitetni naravni elementi, kot so drevoredi, posamezne zelene ureditve, označevalna samostojna drevesa v javnem vaškem prostoru ipd.

Dostop na območje je z lokalne ceste LC 289021 Prevole – Žužemberk (v nadaljevanju tudi LC) preko dveh obstoječih priključkov (na severni in južni del OPPN). Na zahodu območja urejanja, ob LC, se predvidi večje parkirišče za obiskovalce.

Za vse ureditvene enote veljajo splošni pogoji, razen, ko so v posebnih pogojih za posamezno ureditveno enoto določena bolj specifična določila.

- Posegi in izvajanje dejavnosti na poplavnih območjih so dopustni le v skladu s predpisi, ki urejajo pogoje in omejitve za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije voda.
- Za vse posege znotraj območja urejanja je potrebno predhodno pridobiti soglasje pristojnega zavoda za varstvo narave in varstvo kulturne dediščine.

Območje urejanja je razdeljeno na šest ureditvenih enot (v nadaljevanju tudi UE): UE1 do UE6 in štiri podenote: UE2a, UE2b, UE2c in UE6a, ki so prikazane v grafičnem delu (list št. 6.1 Ureditvene enote), in sicer:

- UE1 - območje za bivanje in razvoj terciarnih dejavnosti (trgovina, turizem, gostinstvo ipd.);
- UE2 - območje zelenih površin;
- UE3 - območje postajališča za avtodome (PZA);
- UE4 - območje spremljajočih ureditev turističnega kompleksa;
- UE5 - območje reke Krke;
- UE6 - območje prometnih površin.

Enota UE2 vključuje tri podenote:

- UE2a – območje za umestitev športnih in rekreativnih površin (igrišča, fitnes ipd.);
- UE2b – območje obstoječih ureditev (rekreacija in prosti čas);
- UE2c – brežina reke Krke (površine na vodnem svetu)

Enota UE6 vključuje eno podenoto:

- UE6a – območje mirujočega prometa.

**UE1 - območje za bivanje in razvoj terciarnih dejavnosti (trgovina, turizem, gostinstvo ipd.)** se nahaja v severozahodnem delu in zajema dve trški domačiji s stanovanjskima stavbama ter gospodarskimi objekti. Znotraj tega območja se opravlja dejavnost kmečkega turizma. Dostop do območja je obstoječ in je namenjen le tej UE. V UE1 je primarna dejavnost namenjena razvoju terciarnih dejavnosti. Na območju UE1 se lahko odstranijo vsi obstoječi

objekti, ki so moteči za nove ureditve. Do odstranitve so na predmetnih objektih dovoljena dela kot so rekonstrukcija objekta, sprememba namembnosti objekta, ki pa ne sme biti v neskladju s konceptom urejanja in namembnostjo posameznih UE, vzdrževanje objekta. Območje se uredi / oblikuje celovito, kot ambientalno kvalitetno ob upoštevanju kulturnovarstvenih usmeritev. Pred izdelavo projektne dokumentacije je potrebno za predvidene ureditve na območju urejanja izdelati strokovno podlago (variantne strokovne prostorske preveritve, ki jih potrdi Občina Žužemberk). Vsi posegi morajo biti predhodno usklajeni s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine.

**Območje UE2- območje zelenih površin** je razdeljeno na tri podenote, ki predstavljajo zelene površine rekreativno turističnega parka. Območje je javnega (odprtega) značaja in namenjeno vsakodnevnim, rekreativnim uporabi.

- UE2a – območje športnih in rekreativnih površin predstavlja osrednji del zelenih površin, kjer se načrtuje mreža sprehajalnih poti, ob katerih se uredijo športno-rekreativne površine, kot so npr. igrišče za nogomet, odbojko ter ostale ureditve za razvijanje in krepitev različnih gibalnih sposobnosti širokega spektra uporabnikov – otrok in odraslih tudi gibalno oviranih, ki uporabniku omogočajo različne aktivnosti.
- UE2b – območje obstoječih ureditev (rekreacija in prosti čas) predstavlja jugovzhodni in vzhodni del UE2 in se v čim večji možni meri ohranja (obstoječa zasaditev, hiša na drevesu). Na območju se dopušča revitalizacija zasaditve in ureditev sprehajalnih poti, kot del mreže celotnega območja.



- UE2c – brežina reke Krke predstavljajo površine, ki se nahajajo na vodnem svetu. Območje te UE je namenjeno kopalcem, ureditvi privezov za čolne, vstopnih in izstopnih točk za kopalce kot npr. izvedba pomolov. Vstopno/izstopno mesto za kopalce in za čolne se prvenstveno uredi na že obstoječih dostopih do vode in na način da ni bistvenega posega v strugo in brežino. Zaradi ohranjanja naravne brežine se izvedeta le dva pomola za vstop v reko za kopalce v leseni izvedbi v smislu pontona, pritrjenega na obrežje, brez sidranja v dno reke. Enako naj se izvede tudi privez za čolne. Vzdolž urejanja območja za rekreacijo naj se ohranja naravno dno in



brežina reke. Dna naj se ne pogloblja oz. nasipava, brežine naj se ne utrjuje in naj ostaja v travni izvedbi. Na brežini reke se vzdržuje obstoječo infrastrukturo (klopi), druge urbane infrastrukture naj se na brežino ne umešča. Sanitarna infrastruktura za kopalce naj bo začasne narave (premični WC), ki naj se jo po kopalni sezoni odstrani. Umeti se jo v ključni odmaknjenosti od reke, proti meji/barieri, ki meji na območje za avtodome in naj se jo zastre z lesenimi paneli. Ob brežini naj se namesti opozorilni znak, ki prepoveduje dostop do lehnjakov in postavi informacijska tablo, ki opisuje naravno vrednoto (Žužemberk – lehnjakovi pragovi).

**UE3- območje postajališča za avtodome (PZA)** se nahaja v severnem delu območja urejanja in je namenjena ureditvi postajališča za avtodome s spremljajočimi objekti in ureditvami. Dostop do območja je predviden z LC, po rekonstruirani poti, ki poteka po obodu območja urejanja. PZA, s cca 14 PM, je zaokroženo, prostorsko in funkcionalno urejeno in infrastrukturno opremljeno zemljišče, ki se uredi z namenom krajšega postanka in počitka pri potovanju z avtodomom. Počivališče se uredi kot parkirišče z vso potrebno infrastrukturo; ločenim sistemom kanalizacije, posodam za ločeno zbiranje odpadkov, vodovodom in razsvetljavo ter električne priključke za vsa označena mesta. Na vhodu se postavi vstopna zapornica, čas postanka ni omejen. Na območje se lahko umeščajo tudi spremljajoči objekti k turistični dejavnosti ter urediti parkirišča za osebna vozila po pogojih tega odloka. Pred gradnjo objektov in ureditev je potrebno na območju UE3 izvesti protipoplavne ukrepe skladno s HHS, in sicer in pridobiti soglasje zavoda, pristojnega za varstvo kulturne dediščine in varstvo narave.



**UE4 – območje spremljajočih ureditev turističnega kompleksa** se nahaja v severnem delu območja urejanja, vzhodno od UE3 in predstavlja nepozidani del turističnega kompleksa, ki se razvija izven območja urejanja, na zemljišču s parcelno št. 366/19, k.o. Žužemberk. Območje UE4 se uredi za potrebe priložnostnih dejavnosti, kot npr. plaža, igrala za otroke ipd.. Dostop do območja je predviden z LC, po rekonstruirani poti, ki poteka po obodu območja urejanja. Ureditve morajo biti izvedene pretežno v travnati izvedbi in nevsiljivo v odnosu do naravne krajine. Pred posegi v prostor je potrebno pridobiti soglasje ZVKD, ZRSVN in DRSV.

**UE5 – območje reke Krke** predstavlja vodni svet reke Krke, ki poteka po južnem in vzhodnem robu območja urejanja. Območje te UE je namenjeno kopalcem, izvedbi pomolov, privezov za čolne ter ureditvi vstopnih in izstopnih točk za kopalce.

**UE6 – območje prometnih površin** predstavlja prometne površine znotraj območja urejanja. Zajema obstoječe prometnice in njihove elemente ter njihovo rekonstrukcijo. Znotraj prometnic je načrtovan večji del infrastrukture, ki omogoča obratovanje območja. Podenota UE6a je namenjena ureditvi parkirnih površin, ki služijo obiskovalcem oz. uporabnikom rekreativno turističnega parka. Parkirne površine se uredijo v travnati izvedbi ter ozelenijo z visokoraslim drevjem.

## **5 STALIŠČA DO PRIPOMB PODANIH V ČASU JAVNE RAZGRNITVE**

V času javne razgrnitve ni bilo podanih nobenih pripomb.

*Priloga:*

- *Javno naznanilo o javni razgrnitvi*
- *Stališča do pripomb - podpis Župana*